



Tessin Nordic AB (publ)
Delårsrapport

Olof Palmes Gata 31
111 22 Stockholm

Delårsrapport JANUARI – SEPTEMBER 2020



Delårsrapport, januari – september 2020

Juli – september 2020

- Nettoomsättningen ökade med 2,6 procent och uppgick till 8,8 (8,6) MSEK.
- Rörelseresultatet (EBIT) förbättrades med 108,4 procent och uppgick till 0,3 (-4,0) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 0,1 (-3,6) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 0,02 (-0,63) SEK.
- Under kvartalet förmedlade Tessin 177 (187) MSEK i lån till fastighetsutvecklare.

Januari – september 2020

- Nettoomsättningen ökade med 25,3 procent och uppgick till 26,8 (21,4) MSEK.
- Rörelseresultatet (EBIT) förbättrades och uppgick till -8,1 (-13,7) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -7,8 (-11,4) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -1,28 (-2,03) SEK.
- Under perioden förmedlade Tessin 482 (460) MSEK i lån till fastighetsutvecklare och hade vid periodens slut förmedlat lån om totalt 2 393 MSEK.

Viktiga händelser under perioden

- Arbetet med en kommande notering på NASDAQ First North Premier fortlöper som planerat och Tessin siktar på en notering under Q1 2021.
- Tessin Capital, ett helägt bolag till Tessin Nordic, passerade under kvartalet 250 MSEK i ackumulerat Investerat och rådgivit kapital, fördelat på fler än 80 lån.
- Korttidspermitteringarna som bolaget tidigare under året beslutat om upphörde per 31 juli 2020 för all personal.

En fortsatt stark utveckling trots Corona-pandemin

När vi i mitten av mars i år tog det svåra beslutet att rusta Tessin för en osäker tid till följd av den eskalerande Corona-pandemin var det nog få som såg framför sig att vi skulle stänga tredje kvartalet med ett nytt omsättningsrekord på månadsbasis. I september uppgick nettoomsättningen till 4,3 MSEK att jämföras med motsvarande månad 2019 då omsättningen uppgick till 3,3 MSEK, en tillväxt på motsvarande 31 procent mitt under den pågående pandemin.

Vår tillväxt visar styrkan i vår affärsmodell genom att tydligt signalera att trots det rådande läget är behovet av alternativa finansieringskällor för fastighetsutveckling stort. Jag är speciellt nöjd med att vi i tredje kvartalet visade en symboliskt viktig vinst och att vi hittills i år vuxit 24 procent trots ett omsättningstapp på cirka 2,5 MSEK i mars jämfört med mars 2019.

Nettoomsättningen under årets första nio månader ökade med 25 procent och uppgick till 26,8 (21,4) MSEK samtidigt som periodens rörelseresultat (EBIT) förbättrades till -8,1 (-13,7) MSEK. För tredje kvartalet uppgick nettoomsättningen till 8,8 (8,6) MSEK en ökning med 3 procent samt ett rörelseresultat som förbättrades till 0,3 (-4,0) MSEK.

Med en marknad som till viss del återhämtat sig och samtidigt som kan sägas ha "normaliserats" utifrån de nu rådande förutsättningarna, kan jag konstatera att de åtgärder vi beslutade om och implementerade var rätt och har haft avsedd effekt. Vi har en betydligt lägre kostnadsmassa idag som bygger på rätt kompetens och allt mer automatiserade och skalbara processer.

I vår förra rapport pekade jag på hur Tessin under en svår tid visat prov på fortsatt leveranskapacitet, samt förmåga att fokusera verksamheten på det som är viktigast – att säkerställa att både låntagare ges tillgång till kapital och investerare ges möjlighet till en god avkastning, något som i sin tur gynnar våra aktieägare.

Förutom en hög efterfrågan på finansiering ser vi också hur investeringsviljan på plattformen ligger på en rekordhög nivå, där de flesta lån fulltecknas inom några timmar. Vissa mindre investerare blir dock lidande när de inte får tilldelning i de populäraste lånen, och vi måste därmed jobba ännu hårdare och öka takten för att fler ska få möjlighet att investera.

En påtaglig positiv utveckling i den riktningen är också att vi sedan i våras i större utsträckning finansierar betydligt större projekt, vilket i sin tur innebär att Tessin Capital som förvaltar, rådgiver och investerar institutionellt kapital har ökat sin närvaro och spelar en allt viktigare roll i vår koncern. Tessin Capital växer och har hittills investerat eller rådgivit cirka 250 MSEK i fler än 80 projekt.

Tessin inledde i vintras ett samarbete med Alfakraft Fonder och lanserade Fastighetsräntefonden Tessin. Fonden som handlas på Nordnet investerar uteslutande i Tessinlån och erbjuder därmed sparare en unik möjlighet att investera i en portfölj av lån där samtliga lån har fastighetspant som säkerhet. Fastighetsräntefonden utvecklas väl och inflödet av kapital ökar successivt till att under oktober passera en volym på 100 MSEK. Investeringar i Fastighetsräntefonden kan ske med lägre belopp än via Tessins plattform och kan placeras i ett investeringssparkonto (ISK).

Jag kan, efter ytterligare ett starkt kvartal, konstatera att vi levererar på det vi lovar vilken känns extra viktigt när vår resa mot en notering på NASDAQ First North Premier har gått in i en ny och intensivare fas. Tidsplanen för en notering i början av 2021 ligger fast. Men som alltid är min högsta prioritet att bygga och notera ett bra och starkt bolag i syfte att skapa de bästa förutsättningarna för en lyckad notering och en bra värdeutveckling för våra aktieägare.

Stockholm den 10 november 2020

Jonas Björkman
Verkställande direktör

Verksamheten

Flerperiodsöversikt

Tessin-koncernen, tSEK	2020Q3	2020Q2	2020Q1	2019Q4	2019Q3
Nettoomsättning	8 780	11 123	6 904	9 139	8 556
EBITDA	1 790	1 880	-7 252	-5 311	-2 678
Resultat per aktie	0,02	0,03	-1,33	-1,01	-0,64

Marknaden för Tessins tjänster har, liksom samhället i övrigt, i mycket stor utsträckning kommit att präglas av den pågående Corona-pandemin. 2020 inleddes starkt men i och med den snabba utbredningen av Corona-viruset i samhället förändrades förutsättningarna i mitten av mars då efterfrågan under en kort period i stort sett upphörde. Tessin beslutade omgående om införandet av en plan som bland annat innehöll beslut om kostnadsnedskärningar samt att nyttja de verktyg den svenska staten ställde till förfogande för näringslivet.

Bolagsledningen beslöt även att ansöka om korttidspermittering av all personal samt att varsla ett antal personer som inte bedömdes vara nödvändiga för förmågan att kortsiktigt bibehålla försäljning, leveranskapacitet och kvalitet. Även om marknadsläget till viss del stabiliserats och förutsägbarheten förbättrats följer Bolaget noga marknadsutvecklingen och potentiella risker hänförliga till en eventuell andra pandemivåg. Ledningens bedömning är att Bolaget är väl förberett att möta eventuella nya utmaningar med väl inarbetade rutiner och rätt personalsammansättning.

Efterfrågan på Tessins tjänster återhämtade sig under andra kvartalet och har sedan fortsatt utvecklas positivt trots det rådande samhällsläget. Återhämtningen och tillväxten ökade ytterligare under senare delen av rapportperioden vilket ledde till att lånevolymerna och omsättningen ökade samtidigt som Bolaget redovisade ett positivt rörelseresultat. Korttidspermitteringarna som Bolaget tidigare under året beslutat om upphörde för all personal under sommaren.

Den överordnade målsättningen är nu att fortsätta fokusera på nästa tillväxtfas och ledningens bedömning är att de genomförda åtgärderna har skapat en effektivare organisation som är välrustad att leverera på uppsatta mål i ett medellångt perspektiv.

Utvecklingen under tredje kvartalet har varit fortsatt positiv. Nettoomsättningen uppgick till 8,8 MSEK, med ett positivt kassaflöde och ett positivt rörelseresultat. Efterfrågan på bolagets tjänster och produkter påverkas av säsongseffekter och mönstret från tidigare år med en något lägre aktivitet under sommarmånaderna noterades även i år. I slutet av tredje kvartalet ökade dock efterfrågan på Tessins finansieringstjänster som förväntat.

De lägre löpande kostnaderna har lett till att bolaget idag har en mer effektiv kostnadsstruktur och ledningen konstaterar att organisationen idag är väl rustad för att möta en fortsatt satsning och den rådande samhällssituationen. Bolaget har fortsatt en restriktiv hållning avseende kostnadsutvecklingen i syfte att säkerställa den långsiktiga finansiella stabiliteten.

Vid slutet av rapportperioden hade bolaget förmedlat strax under 2 400 MSEK till fastighetsutvecklare. Under rapportperioden förmedlades lån om totalt 482 MSEK.

De underliggande faktorer som driver den ökande efterfrågan på Tessins tjänster har inte försvagats av pandemin. Affärsbankerna är på grund av hårdare kapitaltäckningsregler fortsatt restriktiva med utlåning till fastighetsutvecklingsprojekt vilket innebär att många mindre och medelstora fastighetsutvecklare har ett stort behov av alternativa finansieringslösningar. De nya regelverken begränsar banker och kreditinstituts möjligheter till exponering mot fastighetssektorn i allmänhet och nyproduktion i synnerhet.

Tessins finansieringsplattform erbjuder finansiering från många mindre investerare i kombination med vissa institutionella mandat vilket möjliggör den snabbhet och flexibilitet dessa fastighetsutvecklare efterfrågar. I gengäld ges Tessins investerare möjligheten att investera i lån till fastighetsprojekt vilket normalt är förbehållet professionella investerare. Tessin säkerställer att långivarna erhåller tydliga och väldefinierade villkor, en noggrann och detaljerad kreditprövning samt transparent projektinformation.

Tessin är den ledande aktören på den svenska och nordiska marknaden för så kallade crowdlending-tjänster till fastighetssektorn och konkurrensen på marknaden för Tessins är än så länge begränsad. Bolaget bedömer att efterfrågan på nya innovativa finansieringslösningar för mindre och medelstora fastighetsprojekt kommer att fortsätta öka med en begränsad marknadspenetration vilket skapar goda förutsättningar för Tessin att fortsätta

växa snabbare än marknaden som helhet. Tessins tillväxtstrategi vilar på ett antagande om en kombination av organisk och förvärvad tillväxt och Tessins strategi är att vara en aktiv aktör i marknadens konsolidering.

Tessin har under kvartalet justerat redovisningen av förmedlade lånevolymer i anslutning till kvartalsskiften något. Syftet är att säkerställa att intäkterna och de relaterade förmedlingsuppdragen redovisas i samma kvartal.

Bolaget har också i ökande omfattning börjat begära att en större del av förmedlingsavgiften ska betalas ut i ett tidigare skede av fastighetsutvecklingsprojekten i syfte att förbättra bolagets kassaflöde.

Juli – september 2020

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 8,8 MSEK.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till 0,3 MSEK.

Övriga resultatposter

Periodens resultat uppgick till 0,1 MSEK.

Investeringar

Nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick till 0,5 MSEK.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1,9 MSEK. Koncernens likvida medel uppgick per den 30 september 2020 till 17,5 MSEK. Kassaflödet påverkades under kvartalet primärt av förändringar i rörelsekapitalet, på grund av att många projekt fakturerades i slutet av kvartalet.

Eget kapital uppgick per den 30 september 2020 till 24,1 MSEK, vilket motsvarar en soliditet om 43 procent. Eget kapital per aktie uppgick till 3,9 SEK.

Medarbetare

Antalet anställda (heltidstjänster) i koncernen uppgick vid periodens slut till 24, varav 29 procent var kvinnor.

Januari – september 2020

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 26,8 MSEK

Rörelseresultat

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -8,1 MSEK. Resultatutvecklingen ligger i linje med bolagets utvecklingsplan.

Övriga resultatposter

Periodens resultat uppgick till -7,8 MSEK.

Investeringar

Nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick till 1,9 MSEK.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -7,6 MSEK. Koncernens likvida medel uppgick per den 30 september 2020 till 17,5 MSEK. Kassaflödet påverkades under årets första kvartal primärt av det negativa rörelseresultatet, och under det andra kvartalet huvudsakligen av förändringar i rörelsekapitalet, på grund av att många projekt fakturerades i slutet av kvartalet.

Eget kapital uppgick per den 30 september 2020 till 24,1 MSEK, vilket motsvarar en soliditet om 43 procent. Eget kapital per aktie uppgick till 3,9 SEK.

Medarbetare

Antalet anställda (heltidstjänster) i koncernen uppgick vid periodens slut till 24, varav 29 procent var kvinnor.

RESULTATRÄKNING

Tessinkoncernen, tSEK	Not	2020/07/01 2020/09/30	2020/01/01 2020/09/30	2019/07/01 2019/09/30	2019/01/01 2019/09/30	2019/01/01 2019/12/31
Rörelseintäkter m.m.						
Nettoomsättning	9	8 780	26 807	8 556	21 400	30 540
Aktiverat arbete för egen räkning		518	1 938	667	2 479	3 456
Övriga rörelseintäkter/Övriga intäkter		650	2 632	0	2	3
Summa rörelsens intäkter m m		9 948	31 377	9 223	23 881	33 999
Rörelsens kostnader						
Direkta kostnader		-219	-1 390	-660	-2 037	-3 380
Övriga externa kostnader		-1 586	-10 065	-4 275	-11 335	-16 441
Kostnader för ersättningar till anställda	3	-6 331	-23 335	-6 966	-20 637	-29 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 457	-4 542	-1 279	-3 600	-5 023
Övriga rörelsekostnader		-22	-169	0	0	0
Summa rörelsens kostnader		-9 615	-39 501	-13 180	-37 609	-54 412
Rörelseresultat		333	-8 124	-3 957	-13 728	-20 413
Resultat från finansiella poster						
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		747	1 239	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-918	-1 746	-31	-100	-125
Resultat efter finansiella poster		162	-8 631	-3 988	-13 828	-20 538
Skatt på periodens resultat		-58	802	394	2 379	2 953
Periodens resultat		104	-7 829	-3 594	-11 449	-17 585

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Tessinkoncernen, tSEK	Not	2020/07/01 2020/09/30	2020/01/01 2020/09/30	2019/07/01 2019/09/30	2019/01/01 2019/09/30	2019/01/01 2019/12/31
Periodens resultat		104	-7 829	-3 594	-11 449	-17 585
Differenser vid omräkning av utlandsverksamheter		11	-36	0	0	0
Övrigt totalresultat efter skatt		11	-36	0	0	0
Periodens totalresultat		115	-7 865	-3 594	-11 449	-17 585

Resultat per aktie

Tessinkoncernen, SEK	Not	2020/07/01 2020/09/30	2020/01/01 2020/09/30	2019/07/01 2019/09/30	2019/01/01 2019/09/30	2019/01/01 2019/12/31
- före och efter utspädning		0,02	-1,28	-0,63	-2,03	-2,86
Totalt		0,02	-1,28	-0,63	2,03	-2,86

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING / BALANSRÄKNING

Tessinkoncernen, tSEK	Not	2020/09/30	2019/09/30	2019/12/31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Balanserad systemutveckling	4	5 914	5 007	5 451
Försäljningsportal	5	46	77	69
Goodwill		1 596	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		7 556	5 084	5 520
Materiella anläggningstillgångar				
Nyttjanderättstillgångar	10	1 486	3 678	3 125
Inventarier, datorer och installationer	6	1 463	1 606	2 185
Summa materiella anläggningstillgångar		2 949	5 284	5 310
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		25	0	0
Andelar i intresseföretag		0	24	0
Innehav i portföljer		85	0	93
Uppskjuten skattefordran		3 756	2 379	2 953
Andra långfristiga fordringar		14 979	29	29
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 845	2 432	3 075
Summa anläggningstillgångar		29 350	12 800	13 905
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		5 798	5 147	2 396
Övriga fordringar		264	4	640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 765	4 275	3 769
Summa kortfristiga fordringar		9 827	9 426	6 805
Kassa och bank				
Kassa och bank		17 498	23 957	28 653
Summa kassa och bank		17 498	23 957	28 653
Summa omsättningstillgångar		27 325	33 383	35 458
SUMMA TILLGÅNGAR		56 675	46 183	49 363

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING / BALANSRÄKNING

Tessinkoncernen, tSEK	Not	2020/09/30	2019/09/30	2019/12/31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget Kapital				
Aktiekapital		544	500	544
Ej registrerat aktiekapital		0	22	0
Övrigt tillskjutet kapital		53 374	54 324	53 374
Balanserat resultat		-21 950	-4 369	-4 329
Periodens resultat		-7 829	-11 449	-17 585
Summa eget kapital		24 139	39 028	32 004
Långfristiga skulder				
Leasingskuld		0	533	557
Övriga skulder		14 952	0	0
Summa långfristiga skulder		14 952	533	557
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		764	1 298	1 452
Aktuell skatteskuld		580	332	324
Leasingskuld		1 110	1 219	2 144
Övriga skulder		13 230	2 696	11 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 900	1 077	1 498
Summa kortfristiga skulder		17 584	6 622	16 802
Totala skulder		32 536	7 155	17 359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 675	46 183	49 363

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Tessinkoncernen tSEK	Not	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Överkurs- fond	Omräknings- reserv	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2019/01/01		500		27 945	0	-4 489	23 956
Personaloptioner						120	120
Nyemission			22	26 379			26 401
Transaktioner med ägarna		0	22	26 379	0	120	26 521
Periodens resultat						-11 449	-11 449
Periodens totalresultat						-11 449	-11 449
Utgående balans 2019/09/30		500	22	54 324	0	-15 818	39 028
Personaloptioner						9	9
Nyemission		44	-22				22
Emissionskostnader				-950			-950
Transaktioner med ägarna		44	-22	-950	0	9	-919
Justering för dotterföretag tidigare ej konsoliderade						31	31
Periodens resultat						-6 136	-6 136
Periodens totalresultat						-6 136	-6 136
Utgående balans 2019/12/31		544	0	53 374	0	-21 914	32 004
Periodens resultat						-7 829	-7 829
Övrigt totalresultat					-36		-36
Periodens totalresultat					-36	-7 829	-7 865
Utgående balans 2020/09/30		544	0	53 374	-36	-29 743	24 139

KASSAFLÖDESANALYS

Tessinkoncernen, tSEK	Not	2020/07/01 2020/09/30	2020/01/01 2020/09/30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	9	162	-8 631
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		1 474	3 458
Betald inkomstskatt		48	255
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		1 684	-4 918
Förändringar av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		1 875	-3 000
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		-1 653	296
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		1 906	-7 622
Investeringsverksamheten			
Förvärv av aktier i dotterföretag, efter avdrag för likvida medel		-25	-705
Utvecklingskostnad mjukvara		-518	-1 938
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-10	-307
Förändring av finansiella tillgångar		11 116	-14 942
Kassaflöde från investeringsverksamheten		10 563	-17 892
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		17 085	43 219
Amortering leasingskuld		-549	-1 635
Amortering av lån		-27 618	-27 189
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-11 082	14 395
Periodens kassaflöde		1 387	-11 119
Likvida medel vid periodens början		16 147	28 653
Valutakursdifferens i likvida medel		-36	-36
Likvida medel vid periodens slut		17 498	17 498

MODERBOLAGET

Tessin Nordic AB (publ) äger och förvaltar aktierna hänförliga till Tessin-koncernen. Koncernens verksamhetsmässiga och strategiska ledningsfunktioner är centraliserade till moderbolaget. Vid periodens slut var 22 personer anställda i moderbolaget. Under det tredje kvartalet 2020 stod moderbolaget för den absoluta huvuddelen av koncernens intäkter och kostnader.

Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Moderbolaget, tSEK	Not	2020/07/01 2020/09/30	2020/01/01 2020/09/30	2019/07/01 2019/09/30	2019/01/01 2019/09/30	2019/01/01 2019/12/31
Rörelsens intäkter		10 561	30 824	9 223	23 881	33 999
Rörelsens kostnader		-10 288	-38 297	-12 334	-36 034	-52 038
Rörelseresultat EBIT		273	-7 473	-3 111	-12 153	-18 039
Resultat efter finansiella poster		199	-7 840	-3 112	-12 157	-18 043
Skatt på periodens resultat		-21	802	221	2 206	2 709
Periodens resultat		178	-7 038	-2 891	-9 951	-15 334

Moderbolaget, tSEK	Not	2020/09/30	2019/09/30	2019/12/31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar		16 342	10 663	12 974
Omsättningstillgångar		26 691	33 347	35 622
SUMMA TILLGÅNGAR		43 033	44 010	48 596
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		27 294	40 634	34 332
Skulder		15 739	3 376	14 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 033	44 010	48 596

NOTER

Not 1 – Allmän information och överensstämmelse med IAS 34

Denna delårsrapport avser delårsperioden 20-01-01 - 20-09-30 och är upprättad i SEK vilket är moderföretagets funktionella valuta. Delårsrapporten har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering.

All verksamhet i koncernen bedrivs i ett segment och inom Sverige.

Delårsrapporten innehåller inte all information som krävs i finansiella rapporter enligt IFRS och ska därför läsas tillsammans med de finansiella rapporterna för räkenskapsåret 2019

Tessin Nordic AB, koncernens moderföretag, är ett publikt aktiebolag som är bildat och har sitt säte i Sverige. Huvudkontor och huvudsaklig verksamhets ort ligger på Olof Palmes gata 31, 111 22 Stockholm, Sverige.

Delårsrapporten har inte varit föremål för översiktlig granskning av koncernens revisorer.

Delårsrapporten för delårsperioden 2020-01-01 - 2020-09-30 godkändes för utfärdande av styrelsen den 9 november 2020.

Not 2 – Väsentliga redovisnings- och värderingsprinciper

Nedan sammanfattas de viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna enligt IFRS som tillämpas av koncernen.

Finansiella instrument

Kundfordringar redovisas när de uppstår. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Vid den första redovisningen klassificeras finansiella tillgångar som värderade till upplupet anskaffningsvärde, till verkligt värde via övrigt totalresultat eller till verkligt värde via resultatet. Koncernen har enbart finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet är en approximation av verkligt värde.

Klassificeringen av finansiella tillgångar ändras inte i efterföljande perioder om inte koncernen ändrar sin affärsmodell för förvaltning av finansiella tillgångar varvid alla finansiella tillgångar som påverkas av denna ändring omklassificeras den första dagen av det första räkenskapsåret som följer på ändringen av affärsmodellen.

En finansiell tillgång värderas till upplupet anskaffningsvärde om båda följande villkor är uppfyllda och tillgången inte är bestämd att värderas till verkligt värde via resultatet:

- Tillgången innehas enligt en affärsmodell vars mål är att inneha tillgångar för att erhålla de avtalsenliga kassaflödena, och
- Tillgångens avtalsenliga villkor ger upphov till kassaflöden som enbart utgörs av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Finansiella tillgångar värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Det upplupna anskaffningsvärdet minskas med nedskrivningar.

Ränteintäkter, valutakursdifferenser och nedskrivningar redovisas i resultatet. Eventuella vinster eller förluster när tillgången tas bort från balansräkningen redovisas i resultatet.

Koncernen tar bort en finansiell tillgång från balansräkningen när den avtalade rätten till kassaflöde från den finansiella tillgången upphör. Koncernen tar bort en finansiell skuld från rapporten över finansiell ställning/balansräkningen när skuldens avtalade förpliktelser är betalda eller har förfallit.

Förlustreserven för kundfordringar och avtalstillgångar värderas alltid till ett belopp som överensstämmer med förväntade kreditförluster för återstående löptid.

Intäkter

Intäkterna avser arvoden för låneförmedling.

Vid bedömningen av om en intäkt ska redovisas följer koncernen en 5-stegs process:

1. Identifiera avtalet med kund
2. Identifiera prestationsåtaganden

3. Fastställande av transaktionspriset
4. Fördela transaktionspriset på prestationsåtagandena
5. Redovisa intäkten vid tidpunkten för uppfyllelsen av prestationsåtagandet.

Intäkter redovisas när en specifik projektfinansiering är fulltecknad, och samtliga prestationsåtaganden är uppfyllda. Om projektet inte fullgörs för att tillräcklig finansiering inte uppnås utgår inget arvode. Intäkten uppgår till den avtalad procentsats av projektfinansieringsbeloppet enligt överenskommelse med projektägaren.

Leasingavtal

För alla avtal som ingicks 19-01-01 och senare bedömer Koncernen om avtalet är ett leasingavtal eller innehåller ett leasingavtal. Ett leasingavtal definieras som "ett avtal, eller del av avtal, som överlåter nyttjanderätt för en tillgång (den underliggande tillgången) för en viss tid i utbyte mot ersättning". För att tillämpa denna definition bedömer koncernen huruvida avtalet uppfyller kraven i tre utvärderingar som är huruvida:

- Avtalet innehåller en identifierad tillgång som antingen är specifikt identifierad i avtalet eller implicit specificerad genom att vara identifierad vid det tillfället då tillgången har gjorts tillgänglig för Koncernen.
- Koncernen har rätt till väsentligen alla de ekonomiska fördelar som uppkommer genom användning av den identifierade tillgången under hela upplåtelseiden med beaktande av Koncernens rättigheter inom avtalets definierade tillämpningsområde.
- Koncernen har rätt att styra användningen av den identifierade tillgången under hela upplåtelseiden. Koncernen utvärderar huruvida den innehar rätten att styra hur och för vilket ändamål tillgången ska användas under hela upplåtelseiden.

Vid leasingavtalets början redovisar Tessinkoncernen en nyttjanderätt och en leasingskuld i rapporten över finansiell ställning/balansräkningen. Nyttjanderätten värderas till anskaffningsvärde vilket omfattar den summa som leasingskulden ursprungligen värderas till, eventuella initiala direkta utgifter som koncernen åsamkats, en uppskattning av Koncernens utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången vid leasingperiodens slut samt eventuella leasingavgifter som betalats före leasingavtalets början (minskat med eventuella förmåner som mottagits).

Koncernen skriver av nyttjanderätten linjärt från och med leasingavtalets början och med den tidigaste tidpunkten av nyttjanderättens nyttjandeperiod och leasingavtalet slut. Koncernen gör också en bedömning av ett eventuellt nedskrivningsbehov av nyttjanderätten när indikation på värdenedgång finns.

Vid leasingavtalets början värderar Koncernen leasingskulden till nuvärdet av de leasingavgifter som inte betalats vid denna tidpunkt. Leasingavgifterna diskonteras med användning av leasingavtalets implicita ränta om denna räntesats lätt kan fastställas eller Koncernens marginella låneränta.

Leasingavgifter som inkluderas i värderingen av leasingskulden inkluderar fasta avgifter (inklusive till sin substans fasta avgifter) och variabla leasingavgifter som baseras på ett index.

Efter inledningsdatumet minskas skulden med betalningar och ökas med räntan. Skulden omvärderas för att återspegla en eventuell omprövning eller ändring av leasingavtalet eller om det blir ändringar i de till sin substans fasta avgifterna.

När leasingskulden omvärderas ska motsvarande justering göras avseende nyttjanderätten eller i resultaträkningen om nyttjanderätten inte har något redovisat värde.

Koncernen har valt att redovisa korttidsleaseavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde genom att utnyttja den praktiska lösningen som återfinns i IFRS 16. I stället för att redovisa en nyttjanderätt och en leasingskuld kostnadsförs leasingavgifter avseende dessa leasingavtal linjärt över leasingperioden.

Nyttjanderätter har i rapporten för finansiell ställning särredovisas under Materiella anläggningstillgångar medan leasingskulden särredovisas under långfristiga respektive kortfristiga skulder.

Not 3 – Anställda

	2020/01/01 2020/09/30	2019/01/01 2019/09/30	2019/01/01 2019/12/31
Medelantal anställda			
Medelantal anställda	30	28	29

Not 4 – Balanserad systemutveckling

Förändringar i redovisade värden för utvecklingsarbeten och liknande arbeten är:

	Koncernen			Moderbolaget		
tSEK	2020 /09/30	2019 /09/30	2019 /12/31	2020 /09/30	2019 /09/30	2019 /12/31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	7 372	3 916	3 916	7 372	3 916	3 916
Inköp via rörelseförvärv	376	0	0	0	0	0
Internt utvecklade	1 938	2 479	3 456	1 938	2 479	3 456
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 686	6 395	7 372	9 310	6 395	7 372
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 921	-185	-185	-1 921	-185	-185
Årets avskrivningar	-1 851	-1 203	-1 736	-1 643	-1 203	-1 736
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 772	-1 388	-1 921	-3 564	-1 388	-1 921
Redovisat värde	5 914	5 007	5 451	5 746	5 007	5 451

Not 5 – Försäljningsportal

Förändringar i redovisade värden för koncessioner, patent, licenser, varumärken och liknande rättigheter är:

	Koncernen			Moderbolaget		
tSEK	2020 /09/30	2019 /09/30	2019 /12/31	2020 /09/30	2019 /09/30	2019 /12/31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	159	159	159	159	159	159
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159	159	159	159	159	159
Ingående ackumulerade avskrivningar	-90	-58	-58	-90	-58	-58
Årets avskrivningar	-23	-24	-32	-23	-24	-32
Utgående ackumulerade avskrivningar	-113	-82	-90	-113	-82	-90
Redovisat värde	46	77	69	46	77	69

Not 6 – Inventarier, verktyg och installationer

Förändringar i redovisade värden avseende inventarier, verktyg och installationer är:

	Koncernen			Moderbolaget		
tSEK	2020 /09/30	2019 /09/30	2019 /12/31	2020 /09/30	2019 /09/30	2019 /12/31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	3 939	2 836	2 836	3 939	2 836	2 836
Inköp	238	195	1 103	238	1945	1 103
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 177	3 031	3 939	4 177	3 031	3 939
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 754	-711	-711	-1 754	-711	-711
Årets avskrivningar	-960	-714	-1 043	-960	-714	-1043
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 714	-1 425	-1 754	-2 714	-1 425	-1 754
Redovisat värde	1 463	1 606	2 185	1 463	1 606	2 185

Not 7 – Betydande uppskattningar och bedömningar

När delårsrapporter upprättas måste styrelsen och den verkställande direktören i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar och uppgår mycket sällan till samma belopp som det beräknade utfallet.

De uppskattningar och bedömningar som gjorts i delårsrapporten inklusive bedömning av de viktigaste orsakerna till osäkerhet, är detsamma som det som tillämpades i de finansiella rapporterna för 2019. Den enda skillnaden är att beräkningen av avsättning för uppskjuten skatt som i delårsrapporten bestäms genom användning av en genomsnittlig skattesats beräknad på årsbasis.

Not 8 – Rörelseförvärv

Bildande av Tessin Service AB

I september 2020 köptes ett s k lagerbolag som kommer att utgöra det helägda dotterbolaget Tessin Service AB. Bolaget ska bland annat hantera vissa serviceåtaganden gentemot Tessins långivare och låntagare. De exakta ramarna för bolagets verksamhet återstår att fastställa. Bolagets verksamhet har vid rapporteringstillfället ej startats upp varför det inte konsolideras i denna rapport.

Förvärv av Groundfunding Oy

Den 4 mars 2020 förvärvade moderföretaget samtliga aktier i Groundfunding Oy. Förvärvet gjordes för att etablera en stark position i Finland för att kunna erbjuda finska fastighetsutvecklare attraktiva finansieringsmöjligheter. Företaget har en betydande verksamhet i Finland inom koncernens prioriterade målmarknad.

Detaljerna i rörelseförvärvet enligt följande:

SEK	2020/03/04
Verkligt värde av överförd ersättning	
Belopp som ska regleras med likvida medel	1 849 715
Verkligt värde av överförde ersättning	0
Summa	1 849 715

Redovisade belopp på identifierbara nettotillgångar	
Materiella anläggningstillgångar	0
Immateriella anläggningstillgångar	376 009
Investeringar redovisade enligt kapitalandelsmetoden	0
Förvaltningsfastigheter	0
Summa anläggningstillgångar	376 009
Varulager	0
Kundfordringar och andra fordringar	22 366
Likvida medel	110 796
Summa omsättningstillgångar	133 162
Upplåning	0
Uppskjutna skatteskulder	0
Summa långfristiga skulder	0
Avsättningar	0
Övriga skulder	-18 007
Leverantörsskulder och andra skulder	-230 033
Summa kortfristiga skulder	-248 041
Identifierbara nettotillgångar	261 130
Goodwill vid förvärv	1 588 585
Överförd ersättning i likvida medel	792 735
Förvärvade likvida medel	-110 769
Nettokassaflöde vid förvärv	681 939

Överförd ersättning

Förvärvet av Groundfunding Oy reglerades kontant med 976 937 kr. Köpeavtalet innehöll en tilläggsköpeskilling på 100 tEUR.

Groundfunding Oy:s bidrag till koncernens resultat

Groundfunding Oy har redovisat en förlust på 341 tSEK sedan förvärvet. Om Groundfunding Oy hade förvärvats den 1 januari 2020 hade koncernens intäkter för Q1 2020 uppgått till 6 950 tSEK och periodens resultat för koncernen hade minskat med 359 tSEK.

Not 9 – Nettoomsättning

Koncernens intäkter från avtal med kunder kan delas upp enligt följande

tSEK	Tjänster	Värdepapper	Summa
Primära geografiska marknader: 2020-09-30			
Sverige	24 505	853	25 358
Finland	1 449		1 449
	25 954	853	26 807
2019-09-30			
Sverige	21 356	0	21 356
Finland	44	0	44
	21 400	0	21 400

Not 10 – Nyttjanderätt

Förändringar i redovisade värden för hyresrätter och liknande rättigheter är:

tSEK	Koncernen		
	2020/09/30	2019/09/30	2019/12/31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	5 336	0	0
Leasingavtal enligt IFRS 16	0	5 336	5 336
Indexuppräkning	69	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 405	5 336	5 336
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 211	0	0
Årets avskrivningar	-1 708	-1 658	-2 211
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 919	-1 658	-2 211
Utgående redovisat värde	1 486	3 678	3 125

Not 11 – Icke kassaflödespåverkande justeringar och förändringar i rörelsekapital

Följande icke kassapåverkande justeringar och justeringar för förändringar i rörelsekapital har gjorts i resultat före skatt för att komma fram till kassaflödet från den löpande verksamheten:

	Koncernen	Moderbolaget		
tSEK	2020/09/30	2020/09/30	2019/09/30	2019/12/31
Av- och nedskrivningar på icke-finansiella tillgångar	4 542	2 626	1 942	2 812
Ej reglerad tilläggsköpeskilling i samband med förvärv av koncernbolag	-1 059	-1 059	0	0
Övriga justeringar	-25	0	0	0
Summa justeringar	3 458	1 567	1 942	2 812

Not 12 – Ställda panter och eventalförpliktelser

Bolaget har inga panter eller eventalförpliktelser.

Not 13 – Transaktioner med närstående

Under perioden har inga transaktioner ägt rum mellan Tessin och närstående som väsentligen påverkat bolagets ställning och resultat.

Kommande rapporttillfällen

Bokslutskommuniké 2020	26 februari 2021
Delårsrapport, januari – mars 2021	28 april 2021
Delårsrapport, januari – juni 2021	20 juli 2021

Årsstämma 2021

Ordinarie årsstämma kommer att hållas tisdagen den 1 juni 2021 klockan 14:00 i Stockholm. Lokal för stämman kommer att kommuniceras i samband med kallelsen.

Årsredovisning

Årsredovisning avseende räkenskapsåret 2020 kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida, www.tessin.com, senast tre veckor före årsstämman.

Valberedning

En valberedning kommer att utses av bolagets styrelse och kommuniceras i bokslutskommunikén.

Framtidsutsikter

Tessin publicerar inga prognoser.

Riskbedömning

Tessin är, liksom alla företag, exponerad för olika slag av risker i sin verksamhet. Bland dessa kan nämnas risker relaterade till valutaförändringar, beroende av vissa strategiska partners, allmänna utvecklingen av konjunktur och finansiella marknaden, tekniska förändringar, byggnationstakt och efterfrågan från låntagare och långgivare, beroende av nyckelpersoner, utvecklingen och återbetalningen av förmedlade lån samt skatterisker och politiska risker. Riskhantering är en integrerad del av Tessins ledning. De risker som beskrivs för koncernen kan också ha en indirekt påverkan på moderbolaget.

Framåtblickande uttalanden

Rapporten innehåller uttalanden rörande bland annat Tessins finansiella situation och resultat liksom uttalanden om marknadsvillkor som kan vara framåtblickande. Tessin anser att förväntningarna som återspeglas i dessa framåtblickande uttalanden bygger på rimliga antaganden. Framåtblickande uttalanden innefattar emellertid risker och osäkerhetsfaktorer och de faktiska resultaten eller följderna kan skilja sig avsevärt från dem som framförts. Utöver vad som krävs enligt gällande lagstiftning gäller framåtblickande uttalanden endast den dag de framförs och Tessin åtar sig inte att uppdatera några av dem mot bakgrund av ny information eller framtida händelser.

Försäkran

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer koncernen står inför.

För ytterligare information kontakta:

Odd Bolin, tillförordnad finansdirektör	Tel +46 70 428 31 73	odd@tessin.se
Thomas Ahlerup, chef investerarrelationer	Tel +46 768 966 300	ir@tessin.se

Stockholm den 10 november 2020

Håkan Nyberg
Styrelseordförande

Erik Nordin

Daniel Kraft

Katrin Lindahl Wallin

Pär Roosvall

Jonas Björkman
Verkställande direktör

